

гірше», а також можливістю конкретно визначити, на скільки краще або на скільки гірше.

РЕІНЖИНІРІНГ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ ПАРАМЕТРАМИ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА НА ОСНОВІ КЕРУЮЧИХ КОМПАНІЙ

О.В. ШАХОВА

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова

61002, м. Харків, вул. Революції, 12

e-mail: olshahova@yandex.ru

Досвід реформування житлово-комунального господарства в країнах СНД показав, що впровадження в сферу житлово-комунального господарства керуючих компаній, що функціонують за ринковими принципами, дозволяє не тільки досягти більше високого рівня надання житлово-комунальних послуг, але й відрегулювати, вивести на цивілізований рівень відносини підприємств житлового господарства з населенням, з одного боку, і з постачальниками комунальних послуг, з іншого.

На основі аналізу існуючих схем управління житлово-комунальним господарством, автором пропонується реінжиніринг системи управління житлово-комунального господарства м. Харкова за допомогою керуючих компаній, що впроваджує механізм енерго – і ресурсозбереження в житлово-комунальній галузі на всіх рівнях управління й надання житлово-комунальних послуг, що на підставі синергізму приводить до підвищення ефективності функціонування житлово-комунального комплексу. Необхідно відзначити, що керуючою компанією може бути підприємство будь-якої форми власності.

Сутність пропонованої реструктуризації системи управління житлово-комунальним господарством Харківського регіону та м. Харкова укладається створенні організаційного механізму при переході від адміністративної системи управління галуззю до впровадження ринкових відносин у сфері обслуговування житлового фонду, поділі функцій Замовника й Підрядника при наданні житлово-комунальних послуг. Основною ланкою пропонованої системи є керуюча компанія, який дирекцією єдиного замовника на конкурсній основі передається в делеговане управління обслуговування житлового фонду міста.

Функцію Замовника в запропонованій системі виконує дирекція єдиного замовника, у якості якої може бути структурний підрозділ управління житлово-комунального господарства міста. Дирекція єдиного замовника виконує в основному координаційну і регуляторну функції й на конкурсній основі передає в делеговане управління житловий фонд міста. Слід зазначити, що ніякі фінансові потоки не проходять через дирекцію єдиного замовника. Основними

функціями дирекції єдиного замовника є:

1. Здійснення тарифної політики по обслуговуванню житла в місті.
2. Проведення тендерів на обслуговування житлового фонду міста серед керуючих компаній.
3. Контроль якості обслуговування житлового фонду керуючими компаніями.

Керуюча компанія складається в основному з менеджерів, головними завданнями яких є планувати, виконувати й контролювати поточні й інші ремонти житлового фонду, що перебуває в делегованому управлінні компанії.

Керуюча компанія у свою чергу на конкурсній основі набирає собі керуючих будинками, у якості яких можуть бути приватні фірми, а також приватні підприємці, що працюють по спрощеній системі оподаткування. Керуючі будинками здійснюють безпосередню роботу з мешканцями довірених їм будинків і відповідають за якість обслуговування житлового фонду. Економічні зв'язки керуючими будинками й керуючими компаніями здійснюється таким чином, що прибуток керуючого будинками формується на основі фінансового потоку для обслуговування житлового фонду, одержаного від керуючої компанії за винятком витрат, виконуваних по договорах керуючими будинками з підрядниками.

Таким чином, формується економічний механізм, що стимулює керуючого будинками вибирати підрядника за мінімально-можливою ціною, але не на шкоду якості надаваних послуг. Крім цього, що управляє компанія стимулює керуючого будинками, якщо рівень оплати за обслуговування житлового фонду мешканцями будинків становить 90-95%.

Пропонована система управління житлово-комунальним господарством міста має наступні переваги:

1. Наявність конкуренції на трьох рівнях управління;
2. Контроль якості обслуговування й ремонту житлового фонду на трьох рівнях управління;
3. Створення економічного механізму впровадження енерго- і ресурсозберігаючих технологій при обслуговуванні житлового фонду й наданні комунальних послуг;
4. Відсутність необхідності залучення бюджетних коштів для впровадження пропонованої системи управління житловим фондом;
5. Зниження навантаження бюджету м. Харкова на обслуговування й ремонт житлового фонду.

Слід зазначити, що перехід на нову систему управління житловим фондом за допомогою керуючих компаній не вимагає ніяких додаткових фінансових коштів, а навпаки, у середньостроковій і довгостроковій перспективі буде сприяти зниженню бюджетного навантаження регіону на житлово-комунальне господарство.